

*Heerlijk*

# WONEN

Begint bij V&H Vastgoed



**EMMASTRAAT 33 TE HOENSBROEK**

**VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.**



## Kenmerken

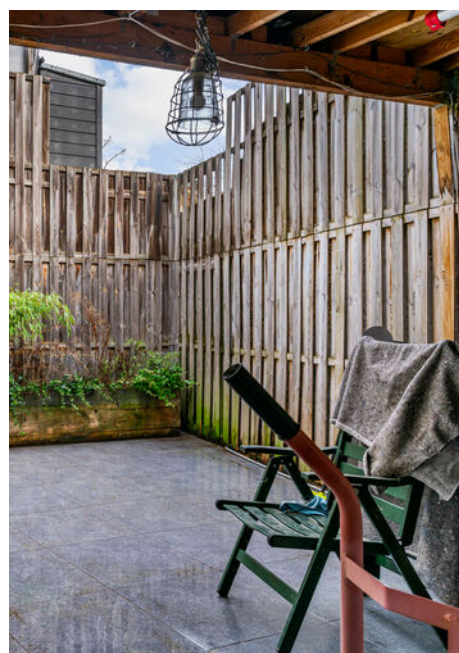
Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	14
Woonoppervlakte	225 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Inhoud	1160 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1930
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk HR ++ glas

# Bijzonder grote hoekwoning

Gelegen op een geliefde hoeklocatie in Hoensbroek, aan de Emmastraat en Amstenraderweg, bieden wij u dit uitzonderlijk ruime woonhuis aan. De woning ligt op loopafstand van de meeste primaire voorzieningen met o.a. winkels, scholen en restaurants. Het woonhuis beschikt over vijf slaapkamers, twee badkamers, twee keukens en grote zolder met veel mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime woning met een totaal bruto vloeroppervlakte van 400m<sup>2</sup>
- CV-ketel 2011 in eigendom
- Twee badkamers én twee keukens
- Houten kozijnen met dubbel glas op de begane grond, kunststof kozijnen met HR++ glas op de verdieping.
- Vijf slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers





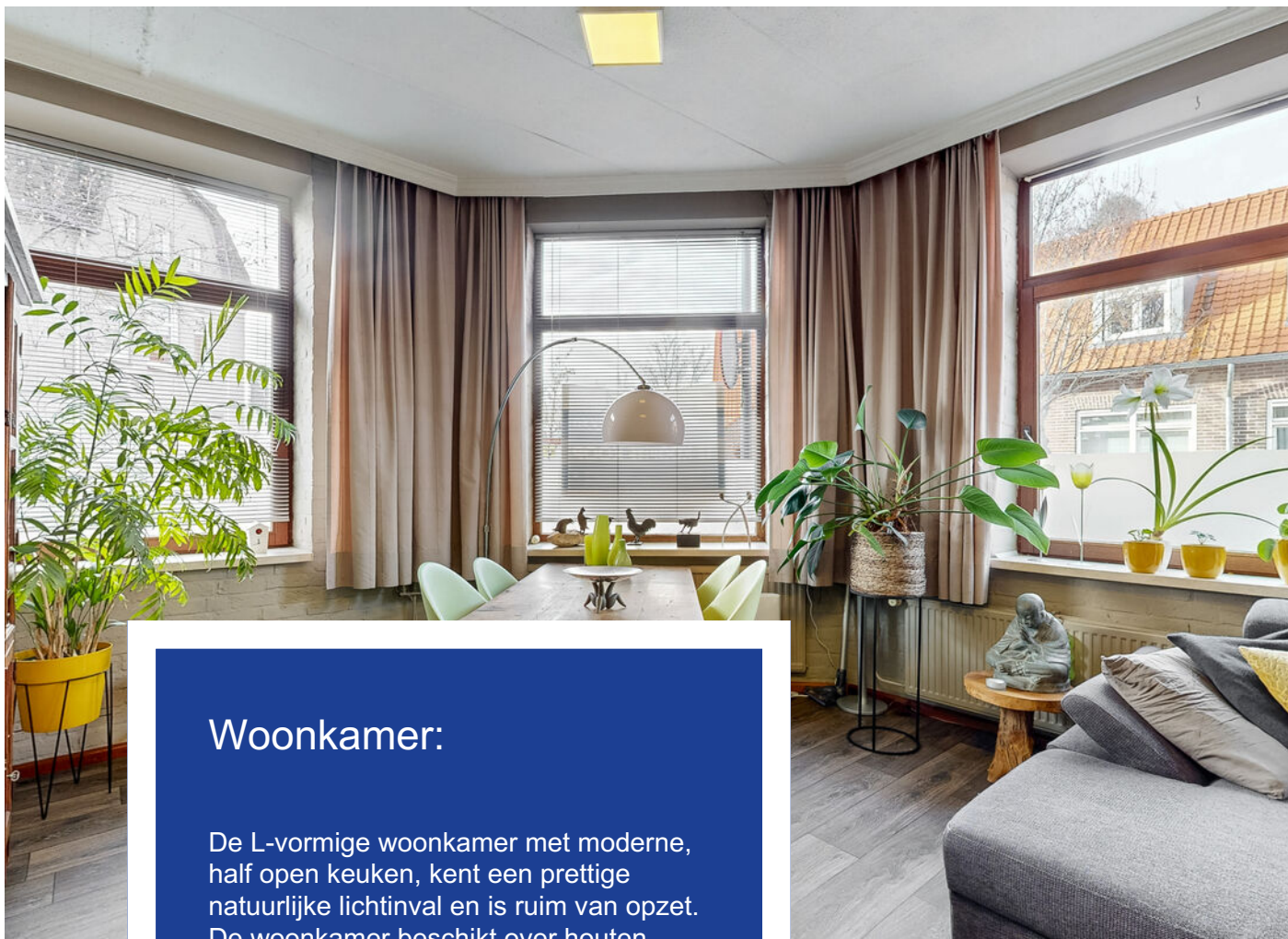


## Hal/ entree:

Ruime hal/entree gelegen aan de Emmastraat met toegang tot het toilet, de tuin, kelder, meterkast, verdieping en de woonkamer.

Kelder:  
Kleine berg kelder gelegen onder de hal/entree van de woning.





## Woonkamer:

De L-vormige woonkamer met moderne, half open keuken, kent een prettige natuurlijke lichtinval en is ruim van opzet. De woonkamer beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing en airco.



## Keuken 1:

De half open keuken is voorzien van een oven, inductie kookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.





## Keuken 2:

De 2e hal bereikbaar vanuit de woonkamer biedt toegang tot 2e keuken, badkamer, berging en eerste verdieping. De ruime keuken is enig zins gedateerd en voorzien van o.a. een oven, inductie kookplaats, vaatwasser en koelkast.

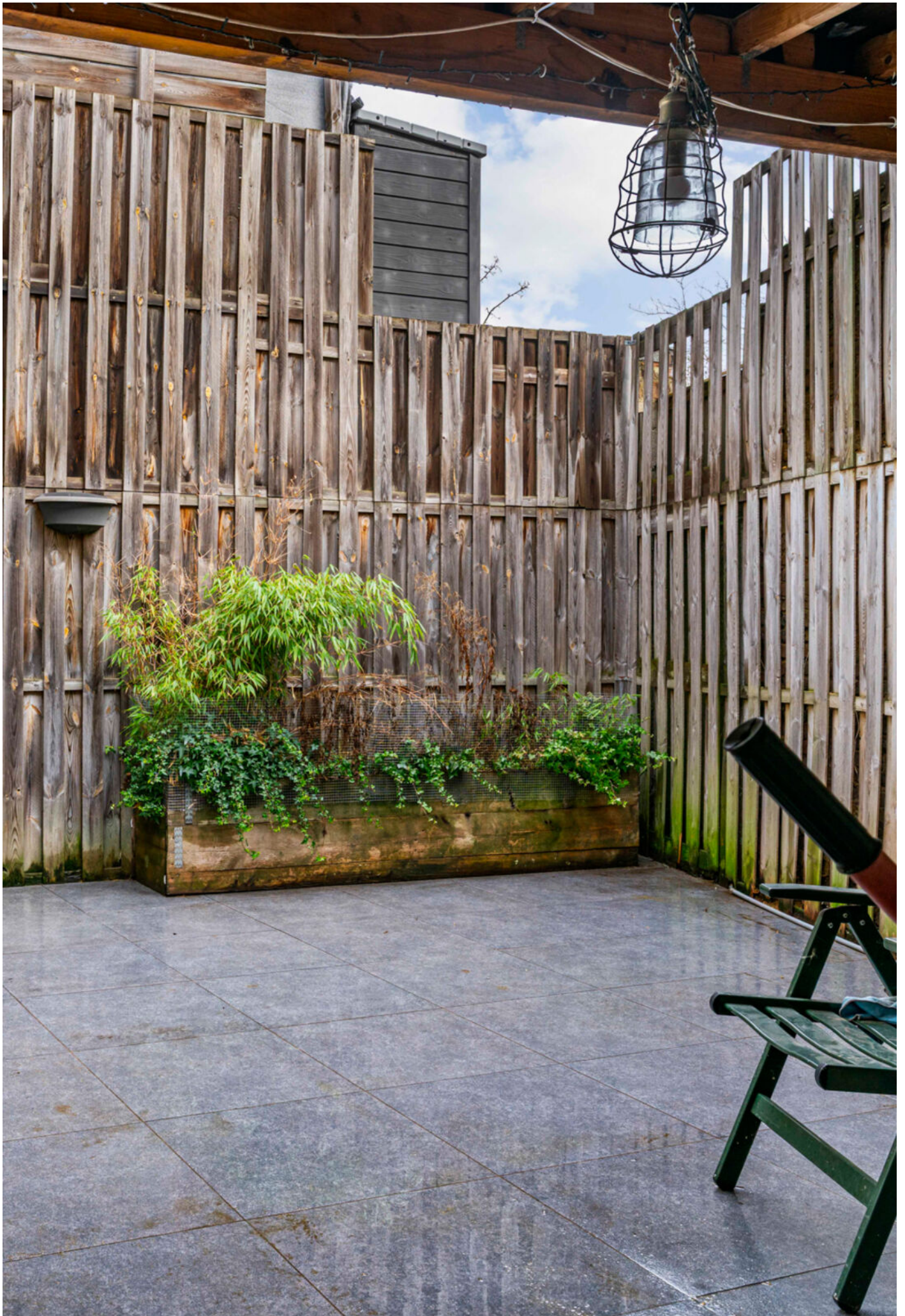




## Badkamer en bijkeuken:

De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad, wastafel, douche en witgoed aansluitingen. De berging gelegen aan de badkamer kan multifunctioneel worden gebruikt en is tevens de standplaats van de CV-ketel (2011, eigendom).

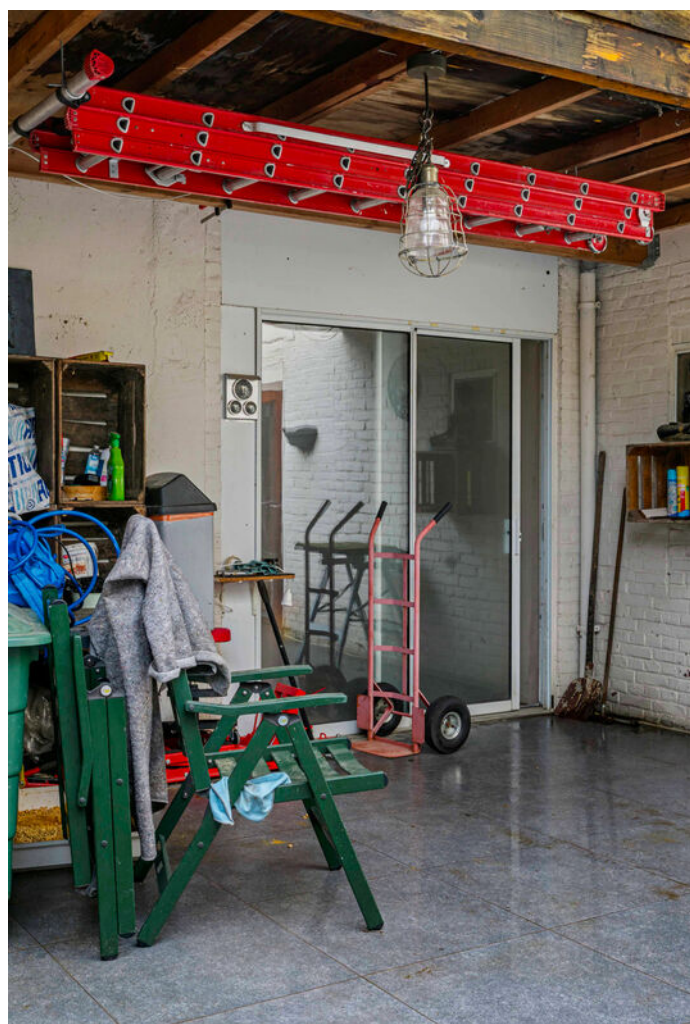


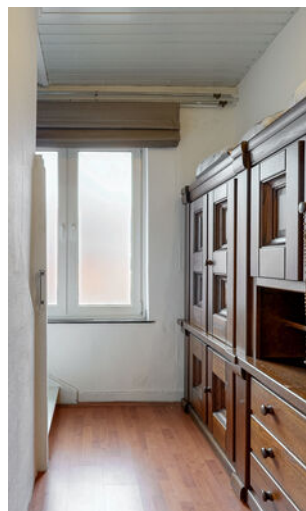




## Tuin:

De tuin is middels de berging of hal/entree bereikbaar, de knusse tuin is volledig betegeld en voorzien van een overkapping.





## 1ste verdieping:

Overloop/hal met airco welke toegang biedt tot de vijf slaapkamers, de badkamer en de zolder.  
Slaapkamer 1 gelegen aan de zijde van de Emmastraat ruime slaapkamer van ca. 20m<sup>2</sup>





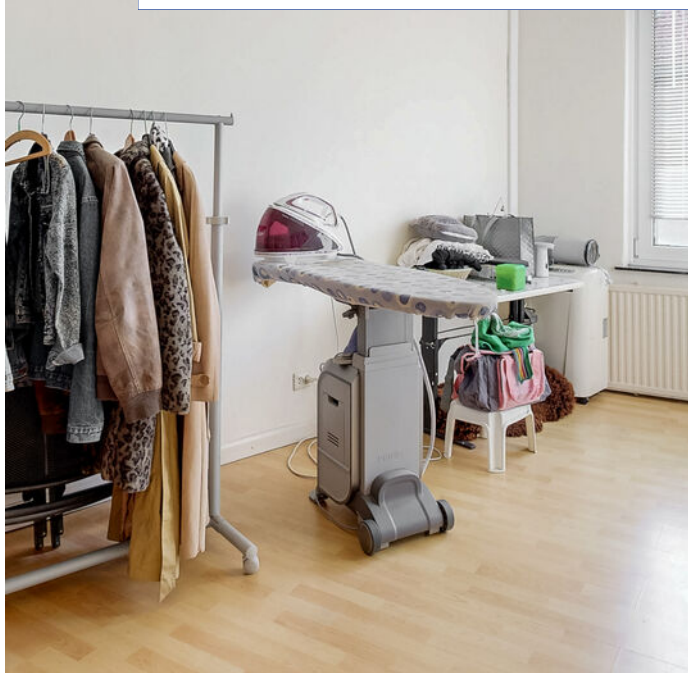
## Slaapkamers:

Slaapkamer 2 gelegen op de hoek van de woning ca. 22m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3 gelegen aan de zijde van de Amstenraderweg ca. 15m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde ca. 11m<sup>2</sup>

Slaapkamer 5 gelegen aan de zijde van de Amstenradeweg ca. 12m<sup>2</sup>

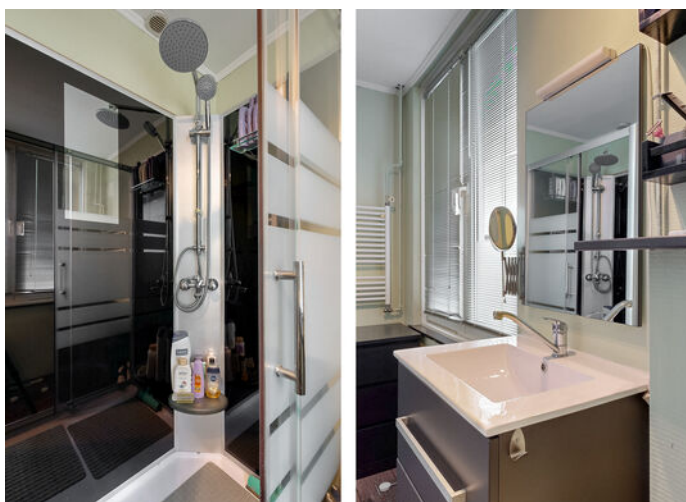
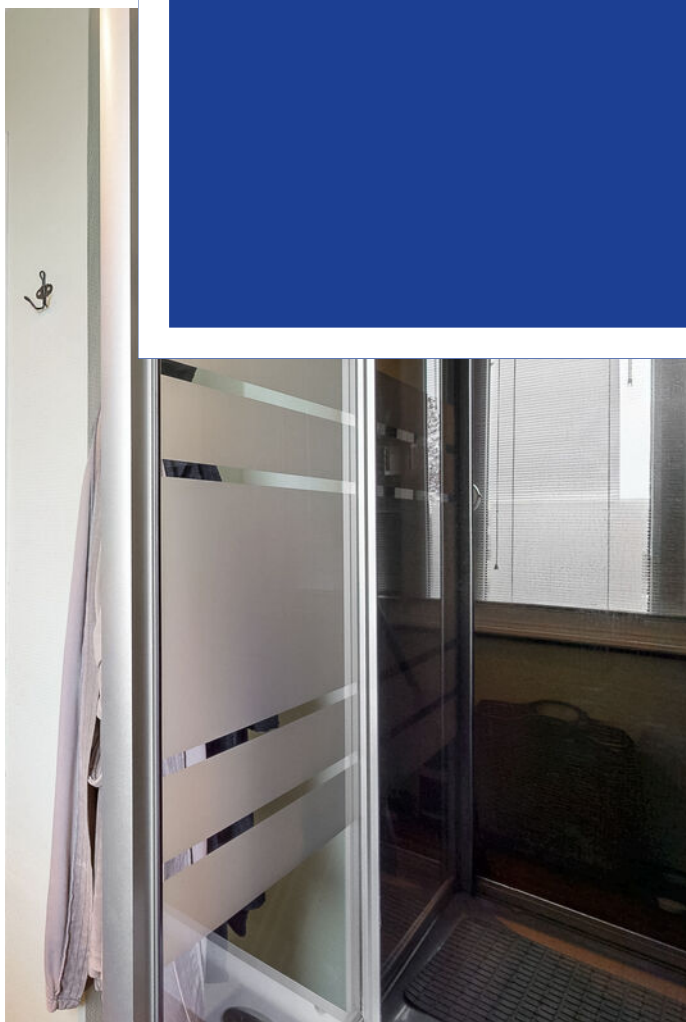






## Badkamer 1e verdieping:

De badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet.





## Zolder:

Zeer ruime zolder verdeeld in drie ruimtes. De zolder biedt veel mogelijkheden wat betreft de invullen. Naast grote hoeveelheid bergruimte is er de mogelijkheid om meerdere slaapkamers te creëren, een hobbyruimte en nog veel meer!





## Begane grond

### EMMASTRAAT 33 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# 1ste verdieping

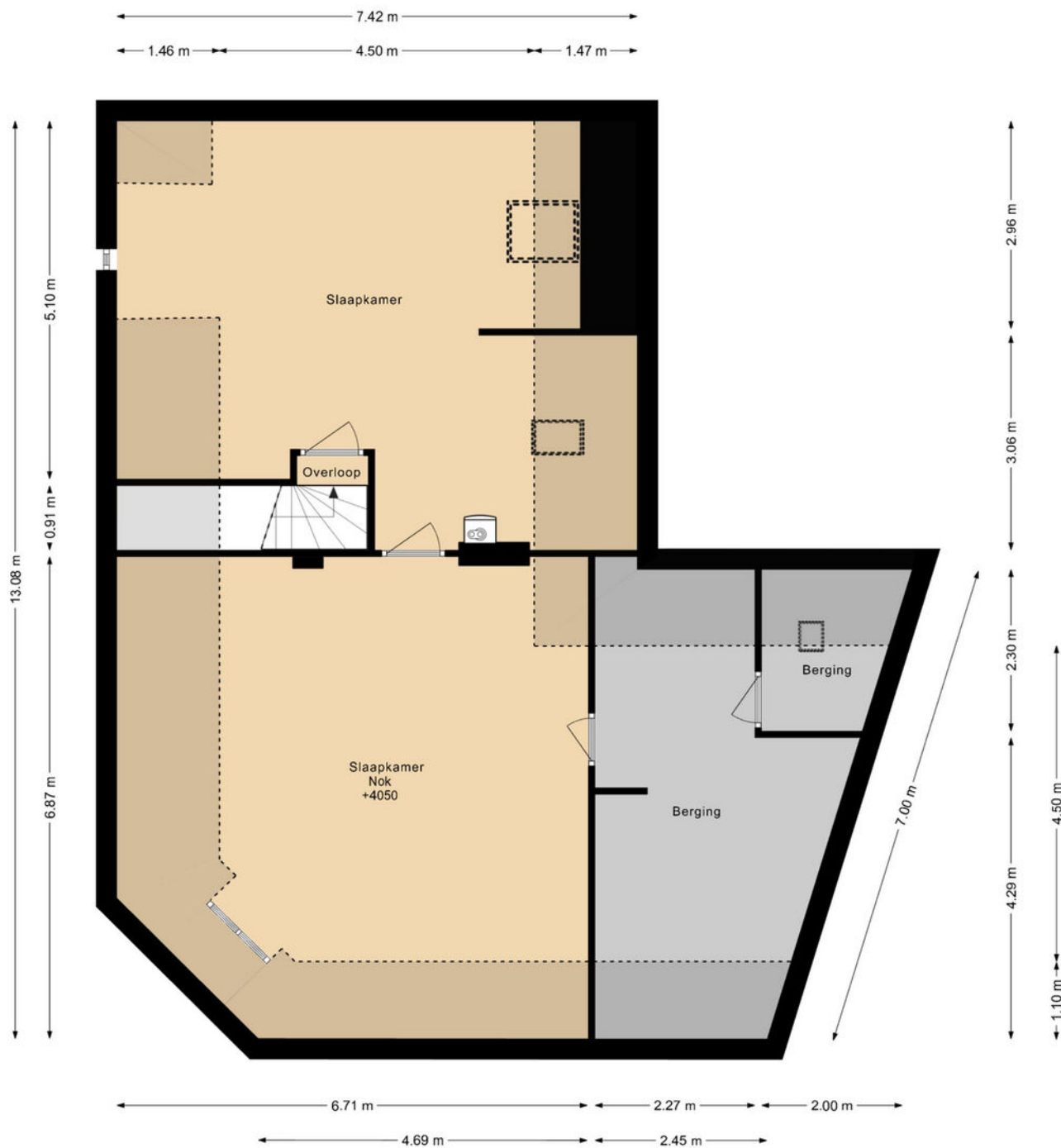
## EMMASTRAAT 33 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

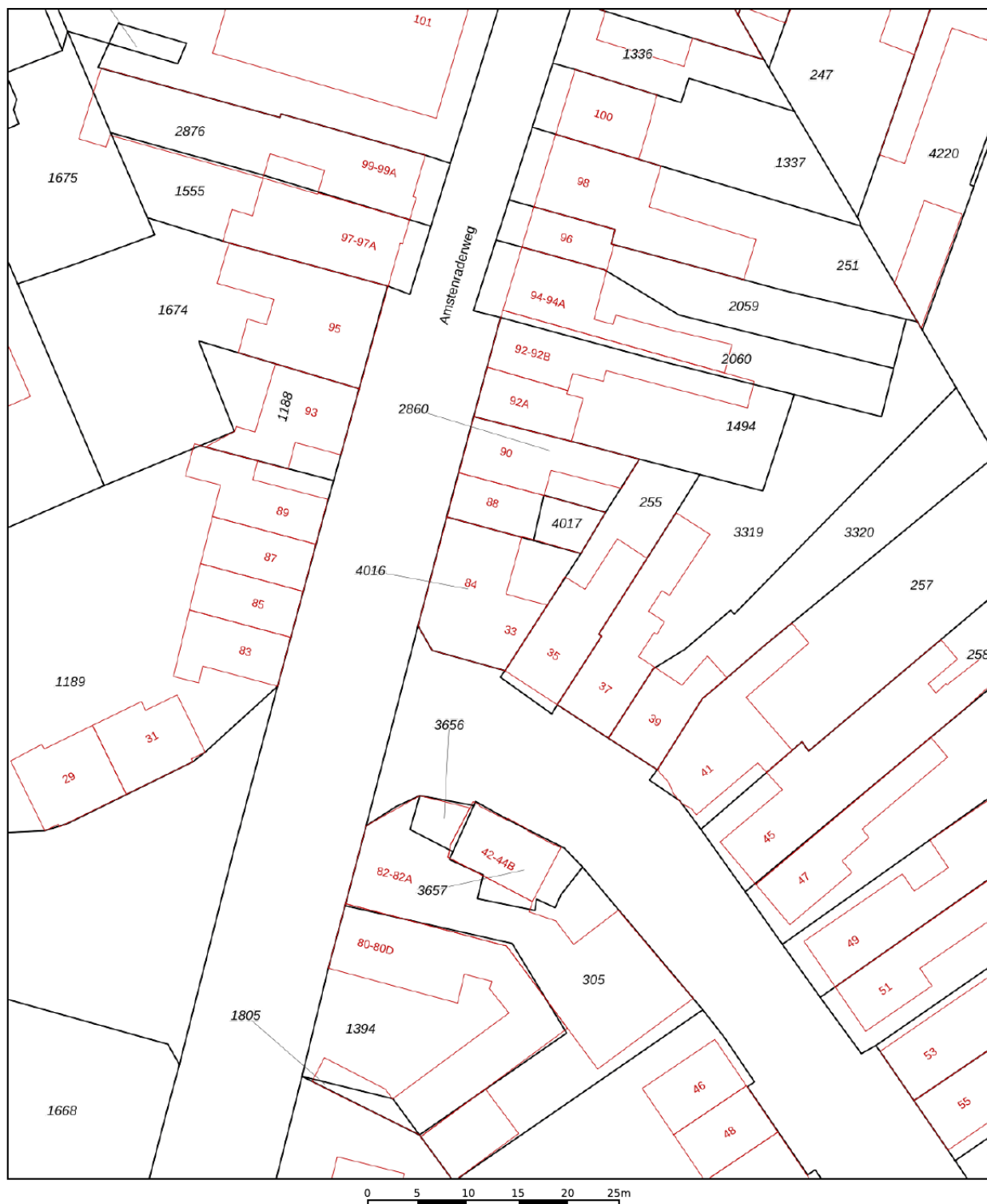
## 2e verdieping


### EMMASTRAAT 33 2E VERDIEPING

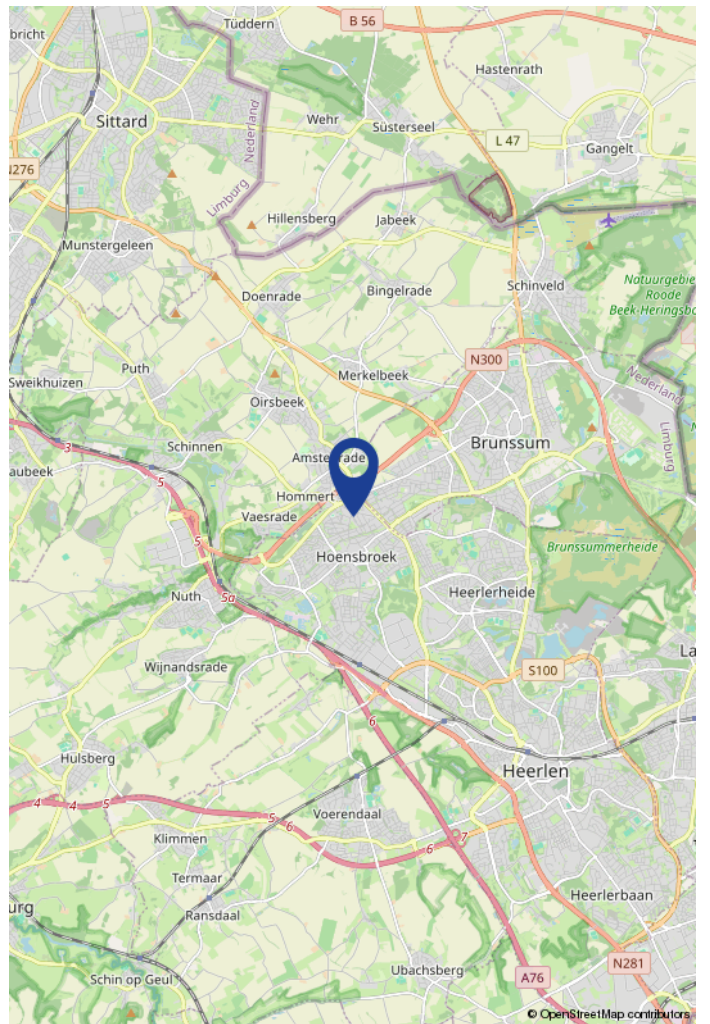
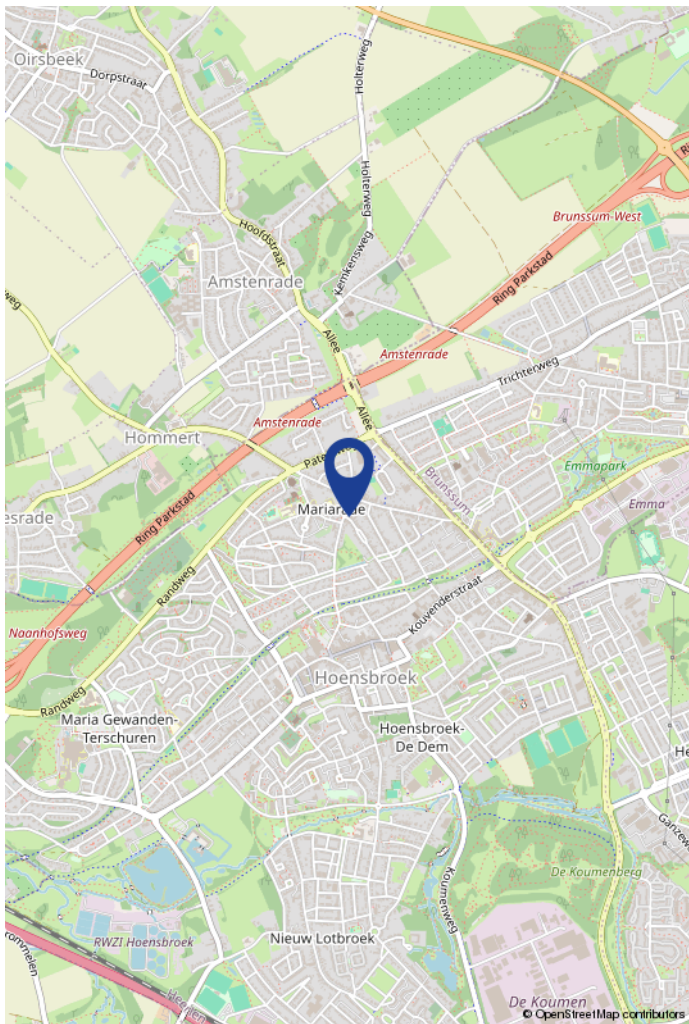
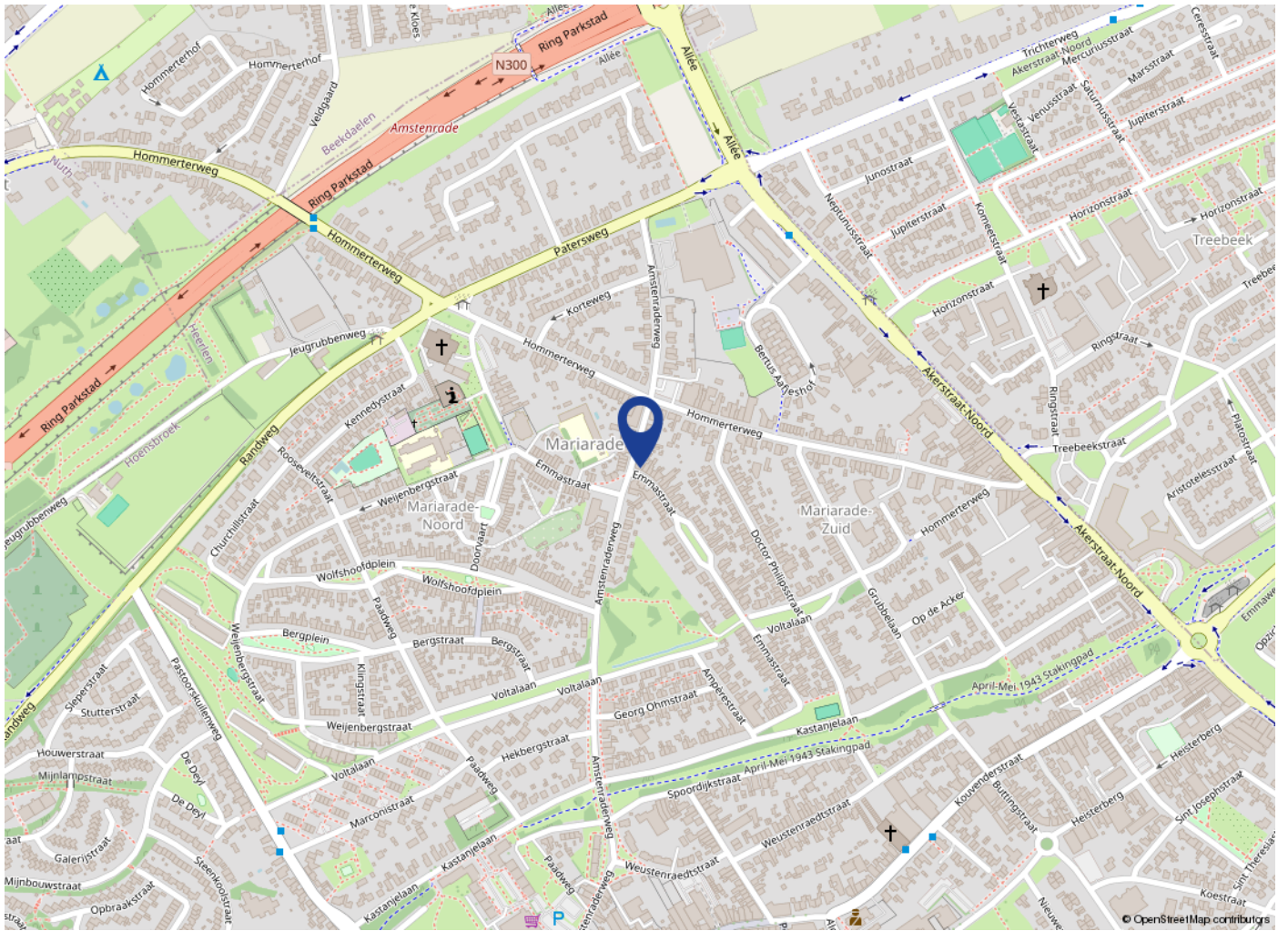


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Uw referentie: Emmastr.33Hbroek



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> <p>Hoensbroek</p> <p>D</p> <p>4016</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---



# Maak kennis met V&H Vastgoed

V&H Vastgoed is een gerenommeerd NVM makelaarskantoor in bedrijfshuisvesting, woningen, taxaties, beleggingen en financieringen in de regio Zuid-Limburg, geleid door Ralf Vankan en zijn team. Het kantoor kan niet alleen bogen op een jarenlange ervaring maar ook op gediplomeerde en gecertificeerde makelaars en vastgoedadviseurs zowel voor de commerciële vastgoedmarkt als ook voor de woningmarkt.

V&H Vastgoed werd in 1988 opgericht door Hub Vankan. Met dezelfde passie en gevoel voor onroerend goed wordt het kantoor al ruim 35 jaar voortgezet.

Enkele jaren geleden heeft Ralf Vankan (RM/RT) het kantoor overgenomen. Ralf is als makelaar al ruim 30 jaar betrokken bij de opbouw en activiteiten van V&H Vastgoed als makelaarskantoor.

Eerst als woningmakelaar en later als verantwoordelijke voor commercieel vastgoed. Het team van V&H Vastgoed bestaat inmiddels uit 3 medewerkers, Ralf Vankan, makelaar/taxateur BOG en Wonen, Anita Winants die de commerciële binnendienst vertegenwoordigd en Joris Vankan die met de opleiding tot makelaar is begonnen en momenteel als woningadviseur werkzaam is.

De deskundigheid, ervaring en persoonlijke betrokkenheid waarmee wij u van dienst willen zijn is hiermede verzekerd.

Met de persoonlijkheid laten wij u graag kennismaken in een vrijblijvend gesprek voor verkoop/aankoop/verhuur van uw object dan wel bij een advies of taxatie.



Tijd voor iets nieuws?



## Uw woning verkopen?

Vraag nu uw **gratis**  
waardebepaling aan

Wij helpen je graag met een gratis  
waardebepaling van jouw woning. Ons  
team van ervaren makelaars geeft je  
gratis en vrijblijvend een goed beeld  
van hoeveel jouw woning waard is.



[info@venhvastgoed.nl](mailto:info@venhvastgoed.nl) | Toon Hermanssingel 52 | 046-4438555



[www.venhvastgoed.nl](http://www.venhvastgoed.nl)